

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...05.2026 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine*(Taimetn 3 üksikelamu püstitamise ilma detailplaneeringut koostamata)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

08.04.2026. a taotles (taotlus nr. 2611002/03228) Constructive OÜ (taotleja) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Taimetn 3 üksikelamu püstitamiseks. Krundil olevad hooned on lammutatud ja krunt on ehituseks ette valmistatud. Taimetn 3 krundi pindala on 1576 m² ja katastritunnus 51101:001:1968. Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 09.02.2026.

Taimetn 3 kinnistu asub Suthoffi linnaosas üksikelamute piirkonnas. Krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva linna üldplaneeringuga (kehtestatud Narva Linnavolikogu 29.01.2026. a otsusega nr 18) on kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamu maa-ala.

Antud kinnistu kirdeserv jääb osaliselt Narva jõe kalda piiranguvööndisse.

Looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 37 lg 1 p 2 kohaselt ranna või kalda piiranguvööndi laius on üle kümne hektari suurusel järvel ja tehisjärvel ning üle 25 ruutkilomeetri suurusel valgala jões, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 100 meetrit.

Taimetn 3 kinnistu ja seda ümbritsev väikeelamute ala asub kehtivas üldplaneeringus tähistatud (vt seletuskiri 4.3.6.1 ja kaardirakendus) arheoloogiatundlikul alal „Muinas- ja keskaegne asulakoht (nn Narvia küla)“. Ala sisaldab eeldatavasti väärtuslikku ja informatiivset arheoloogilist leiumateterjali. Sellest tulenevalt peab alal kaevetööde kavandamisel arvestama arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadusega.

Samuti asub Taimetn 3 kinnistu Ida-Viru maakonna teemaplaneeringuga “Ida-Virumaa asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ määratud Narva väärtuslik maastiku alal. Narva väärtuslik maastik on kultuurilis-ajalooline maastik looduskauni jõe kaldal, mis hõlmab Narva ajaloolist linnalist keskkonda ning sellega piirnevaid jõeäärseid alasid (üldplaneeringu seletuskiri p 4.3.5.1).

Vastavalt planeerimiseaduse § 125 lg 5 võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

- 1) ehitise sobitus mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et kõnealuse üksikelamu püstitamise väljakujunenud väikeelamu piirkonnas vastab Narva linna üldplaneeringu nõuetele eeldusel, et uus hoone püstitatakse kooskõlas kõigi üldplaneeringu tingimustega (sh nõuded väikeelamutele, keskkonna ja väärtuste säilitamise tingimused jm), hoone arvestab ümbritseva väljakujunenud hoonestuslaadiga nii mahu kui ka välimuse poolest ning järgib piirkonnas valdavat ehitusjoont.

Lähtudes eeltoodust võib kohalik omavalitsus lubada Taime tn 3 kinnistule kõnealuse üksikelamu püstitamist detailplaneeringut koostamata.

Vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel avatud menetlusena.

Projekteerimistingimuste eelnõu oli avaldatud ...04.2026 Narva linna kodulehel ..., kohalikus ajalehes Narvskaja Gazeta ...04.2026 nr ... ja Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel ...

Projekteerimistingimuste taotluse ja eelnõuga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva, ajavahemikul ...04.2026. a kuni ...05.2026. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (dokumendihaldussüsteemis (edaspidi DHS-is) ...04.2026. a kirjad nr ... ja ...) projekteerimistingimuste menetlusse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud ning asutused või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada:

Kinnisasja aadress ja katastritunnus	Kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	Kirja kättesaamise kuupäev	Arvamus/nõusolek
	Constructive OÜ (taotleja)		
Taime tn 3 (51101:001:1968)	J. A. (omanik)		
Taime tn 5 (51104:004:0077)	N. G. (naaber)		
	G. L. (naaber)		
	S. P. (naaber)		
Taime tn 5a (51104:004:0075)	Viru Elektrivõrgud OÜ (10855041) (naaber)		
Taime tn 1 (51101:001:1935)	T. A. (naaber)		
1. Jõe tn 16 (51101:001:1936)			
1. Jõe tn 14 (51104:004:0089)	M. G. (naaber)		
1. Jõe tn 12 (51104:004:0093)	J. V.		

	(naaber)		
Jõe põik 8 (51104:004:0104)	V.M. (naaber)		
	I. M. (naaber)		
	I. M. (naaber)		
Taime tänav (51101:001:0521)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (naaber)		
Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakond		Puuduvad märkused projekteerimistingimuste korralduse eelnõu kohta	

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 49 lõikele 2 haldusorgan määrab ettepanekute ja vastuväidete esitamiseks tähtaja, mis ei või olla lühem kui kaks nädalat väljapaneku algusest arvates. Seega juhul, kui arvamuse andja ei ole kahe nädala jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Ajavahemikul04.2026 a kuni ...05.2026. a. vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste eelnõule polnud.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Ehitusseadustiku § 28 kohaselt projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- 2.2. Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 punkti 1 ja 2 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobis mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.
- 2.3. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 7 punkti 11 kohaselt Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on planeerimisseaduse § 125 lõike 5 sätestatust tulenevalt vastavate korralduste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused aadressil Taime tn 3, Narva kavandatava üksikelamu püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata vastavalt korralduse lisas 1 toodule.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Käesolev korraldus jõustub alates teatavastegemisest.
- 4.2. Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad viis aastat alates käesoleva korralduse jõustamisest.

4.3. Käesoleva korralduse peale võib esitada Narva Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või esitada kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Katri Raik

Linnapea

Üllar Kaljuste

Linnasekretär

Projekteerimistingimused

<p>ÜLDANDMED</p>	<p>Krundi aadress: Taime tn 3 Tunnus: 51101:001:1968 Katastrijärgne maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa Krundi pindala: 1576 m² Kavandata ehitustegevus: hoone püstitamine Üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve: väikeelamute maa-ala</p> <p>Ehitisregistri andmed: garaaž (EHR kood 118003177) 21 m², seisund - olemas (tegelikult lammutatud) kuur (EHR kood 118003178) 18 m², seisund - olemas (tegelikult lammutatud) käimla (EHR kood 220445708) 2 m², olemas (tegelikult lammutatud)</p>
<p>LÄHTEMATERJAL</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 08.04.2026 projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/03228 • Narva linna üldplaneering (kehtestatud 29.01.2026 nr 18)
<p>ÜLDNÕUDED</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, samuti Narva linnas kehtivatest õigusaktidest, sealhulgas: ehitusseadustiku alusel ehitusprojektile esitatavad nõuded; Narva linna üldplaneering; Eesti Standard EVS 932: 2017 „Ehitusprojekt” ning teised asja puudutavad õigusaktid. 2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima vastava pädevusega vastutav spetsialist. 3. Ehitusloa taotlus koos ehitusprojektiga vähemalt eelprojekti staadiumis esitada digitaalselt riikliku ehitisregistri elektroonilise keskkonna (www.ehr.ee) kaudu. 4. Esitada naaberkruntide omanikega kooskõlastatud projekt, kui ehitis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 4,0 m. Arvamused esitada ehitusprojekti lisana. 5. Narva Linnavalitsuse korraldusega kinnitatud projekteerimistingimused esitada ehitusprojekti lisana. 6. Ehitusprojekti alusplaani kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Narva geodeesia ja maakorralduse osakonna geomöödistuste infosüsteemis (geoarhiiv.narva.ee). Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). Geodeetiline alusplaani esitada ehitusprojekti lisana. 7. Võtta arvesse tuleohutuse seadust ja selle alusel kehtestatud määrusi. 8. Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleb projektis ära näidata ka lume koristamine katuselt ja platsidelt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid jne, lähtuvalt võimalikest mõjudest naaberkinnisasjadele. 9. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. Esitada iga ehitise kasutamise otstarve ja kood. Ehitiste kasutamise otstarbed ja koodid esitada vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.

PROJEKTI KOOSSEIS

10. Esitada eraldi situatsiooniskeem, millel näidata ehitusjoon ja selle ligikaudne seotus naaberhoonete kaugusega tänavajoonest.
11. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500. Asendiplaanil esitada projekteeritava piirid, tänavate ehitusjooned, uue ehitise tehnilised näitajad ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni, likvideeritavad objektid, olemasolev, likvideeritav ja kavandatav kõrghaljastus, olemasolevad ja projekteeritavad välisvõrgud, parkimiskohad, sisse- ja väljasõit krundilt, transpordi liiklusuunad, prügikonteineri või -maja asukoht jne. Määratleda pinnakatted. Määrata hoonete alune suurim lubatud pind ja % ning haljastuse % jne. Anda ehitise vertikaalsidumine. Lahendada sadevee äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele). Asendiplaanil esitada lisaks tabel „Ehitiste eksplikatsioon” ning kinnistu tehnilised näitajad.
12. Ehitiste vaated esitada mõõtkavas 1:50. Vaadatel näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus, kõrgused (maapind, hoone kõrgus) jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL-kataloogi järgi.
13. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega. Lammutuskava peab sisaldama ehitismaterjalide ja demonteeritavate seadmete taaskasutamise osa. Ehitusloa kohustusega ehitiste lammutamise kavandamisel tuleb ehitisregistri kaudu esitada koos projektiga ehitusloa taotlus ehitise lammutamiseks.
14. Piirete rajamise korral esitada piirde vaade, asendiplaan ja tehnilised näitajad (rajatise ehitisalune pind, kõrgus, pikkus). Vaatele tuleb märkida piirde värvitoon ja värvikood koos viitega kataloogile. Piirde betoonaluse projekteerimise puhul esitada vundamendiosa lõige. Piirde asendiplaanil näidata piirdeaia ja selle postide asukohad, postide vahelised mõõtmed. Kruntide vaheliste piirete puhul on vajalik võtta nõusolek naaberkruntide omanikelt juhul, kui piire rajatakse naaberkruntide piirile või piirde hooldamiseks tuleb kasutada naaberkrundi territooriumi.
15. Hoone aadress: näha ette aadressisilt tänava poolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel) vastavalt Narva Linnavalitsuse 13.05.2009 määrusele nr 537 „Narva linna tänavate nimede ja majanumbrite stilistika ja tehniline lahendus“.
16. Jäätmekäitlus: lahendada projekti osana vastavalt jäätmeseaduse ja Narva linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

<p>LINNAEHITUSLIKUD NÕUDED</p>	<p>17. Narva linna üldplaneeringu kohaselt asub Taime tn 3 kinnistu Suthoffi linnaosas väikeelamute maa-ala juhtfunktsiooniga hoonestusalal.</p> <p>18. Krundi maksimaalne täisehitus: 40% (sh abihooned).</p> <p>19. Minimaalne nõutav haljastuse osakaal: vähemalt pool hoonestamata alast, st et hoonestamata alal paiknevate rajatiste, sh ka teede jm sillutatud alade ning kasvuhoonete, lehtlate jm pindala kokku ei tohi ületada haljastatud ala pindala.</p> <p>20. Püstitatavad hooned ja rajatised: vastavalt Narva linna üldplaneeringule on ühele krundile lubatud ehitada ainult üks elamu. Abihoonete arvu ei piirata.</p> <p>21. Hoonestusala: kõik olemasolevad ja projekteeritavad hooned ja rajatised peavad paiknema ainult Taime tn 3 kinnistu piirides. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.</p> <p>22. Kohustuslik ehitusjoon:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vähim kaugus tänavast - juhinduda Taime tn 9, Taime tn 7 ja Taime tn 5 tänavapoolsest tekkivast tänavajoonest; - suurim kaugus tänavast – lammutatud ajaloolise elamu tänavapoolne külg. <p>23. Haljastuse osakaal: vähemalt pool hoonestamata alast.</p>
<p>ARHITEKTUURSED NÕUDED</p>	<p>24. Püstitatav hoone: üksikelamu.</p> <p>25. Arhitektuur peab olema piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Ehitiste arhitektuur ja välisviimistlus peavad moodustama nii omavahel kui kõrvalasuvate hoonetega linnaehitusliku terviku.</p> <p>26. Materjalid: kasutada ehedaid, hoone eluringist lähtuvalt võimalikult väikese ökoloogilise jalajäljega materjale (nt puit, kivi, metall, katusekivi, valtsplekk). Soovitav on vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad, imiteeriva trükipildiga materjalid jms.).</p> <p>27. Hoone katus: piirkonda arvestav, soovitatavalt viilkatus, harja suund jm võimalikult sarnane lammutatud ajaloolise hoonega.</p> <p>28. Ehitise maksimaalne lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast harjajooneni: 9 m.</p> <p>29. Abihoonete suurim lubatud kõrgus: 7,5 m.</p> <p>30. Piirded: Lähtuda tänaval väljakujunenud piirdeaedade kõrgusest ja iseloomust. Tänavapoolsed rajatised peavad olema kooskõlas kavandatava hoonega. Piirded on soovitatav kavandada läbipaistvad (nt lippaed, võrkpiire vms). Ei ole lubatud sile terasleht, profiilplekk vms. Väike- ja ridaelamute krundi piiride rajamisel tuleb lähtuda tänaval väljakujunenud piirdeaedade kõrgusest ja iseloomust. Piirdeaiad tuleb rajada üldjuhul mööda krundipiire. Juhul, kui piirdeaed paigutatakse krundi piirist sissepoole oma kinnistule, peab piirdeaiad kaugus olema krundi piirist minimaalselt 0,5 m, et võimaldada piirdevälise ala hooldust. Piirdeaedade lahendus kooskõlastada Narva Linnavalitsusega eksiisi staadiumis. Kinnistute vahelised piirdeaiad kooskõlastada naaberkinnisasjade omanikega.</p>

<p>NÕUDED VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONILE</p>	<p>31. Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused. 32. Sadevee imbumine: lahendada krundi piires. 33. Vastavalt ehitusseadustiku lisale nr 1 kinnistu veevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku (sh abiseadmete) rajamisel, ümberehitamisel, laiendamisel, asendamisel või demonteerimisel välja arvatud juhul, kui selle kohta kehtib hoone või muu rajatise ehitusluba, tuleb esitada kohaliku omavalitsuse üksusele või otse ehitusregistri kaudu ehitusteatis ja ehitusprojekt. 34. Täita Narva linna reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja nõudeid (https://www.riigiteataja.ee/akt/428092022028?leiaKehtiv)</p>
<p>NÕUDED LIIKLUSELE</p>	<p>35. Parkimine (sh külalisparkimine) lahendada krundi piires. Ehitiste projekteerimisel ja krundiplaani koostamisel tuleb arvestada, et kogu krundi kasutamiseks vajalik parkimine on korraldatud nii, et sellega ei suleta tänavaid või teid ja ei takistata tänava liiklust. 36. Ligipääs: transpordi juurdepääs lubatud üksnes Taime tänavalt. 37. Krundisise teede ja juurdepääsude materjalid: soovitame kasutada vett läbilaskvaid materjale, nagu murukivi, sõelmed vms.</p>
<p>ASJAÕIGUSSEADUSEST TULENEVAD NÕUDED</p>	<p>38. Juhul, kui kavandatav ehitis või rajatis (sh sissepääsutee, värav, piire, tehnovõrkude trassid või muu taristu) ulatub linna omandis olevale maale, tuleb sõlmida kasutusõiguse leping linna kui kinnistu omaniku ja taotleja vahel. 39. Projekteerimisel tuleb teha koostööd krundi osas kehtivate kitsenduste omanikega, sh võrguvaldajatega.</p>